

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第578號

原告 大晶建設開發有限公司

法定代理人 林欣璇

訴訟代理人 黃俊穎律師

複代理人 趙芸晨律師

被告 吳惠津

訴訟代理人 吳萬貴

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國114年12月5日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹市○○段00地號土地上，如附圖所示（A）部分面積22平方公尺之鐵皮頂蓋磚造建物、（B）部分面積2平方公尺之圍牆內花圃（含圍牆）拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣528,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,581,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明第一項為：被告應將坐落新竹市○○段00地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖所示B部分（約23平方公尺，實際面積以地政機關測量結果為準）之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。嗣經地政機關實地測量後，將該項聲明變更為：被告應將坐落系爭

01 土地上如新竹市地政事務所複丈日期114年7月30日土地複丈
02 成果圖所示標示(A)面積22平方公尺之鐵皮頂蓋磚造建物
03 與標示(B)面積2平方公尺之圍牆內花圃(含圍牆)(上述
04 (A)、(B)所示地上物下稱系爭地上物)拆除，並將土地騰空
05 返還予原告。經核，原告就其請求被告拆除圍牆內花圃(含
06 圍牆)之面積，乃屬擴張應受判決事項之聲明；另原告更正
07 請求拆除鐵皮頂蓋磚造建物之面積部分，並未變更本件訴訟
08 標的，僅係於測量後特定之具體範圍，屬補充聲明使之完
09 足、明確，經核均與前揭法律規定相符，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：原告所有之系爭土地，與被告所有坐落新竹市○
12 ○段0000地號土地相鄰，原告於民國113年3月間擬購買系爭
13 土地興建房舍時，發現被告所有新竹市○區○○街000巷00
14 號未辦第一次所有權登記房屋所屬系爭地上物，未經原告或
15 前手同意，亦無任何合法占有權源，而無權占用系爭土地。
16 原告取得系爭土地後，與被告協調拆除系爭地上物事宜，均
17 無結果，爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，提起本
18 件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

19 二、被告答辯：被告所有系爭地上物占有使用系爭土地，乃基於
20 善意，以和平、公然、繼續之方式持有及使用，已時效取得
21 地上權。被告已98歲，身體不好，系爭地上物坐落位置為被
22 告房間，如拆除會影響被告之生命、健康權，且系爭地上物
23 為百年古厝之一部，主結構體或周邊建物若部分拆除，恐全
24 棟毀損，造成社會資源浪費，依民法第796條之1第1項規
25 定，應免予拆除。另原告及其前手均未曾主張伊無權占有，
26 至今方提出訴訟，有悖於誠信原則。並聲明：原告之訴駁
27 回。

28 三、得心證之理由：

29 (一)原告主張系爭土地為其所有，被告所有系爭地上物占用系爭
30 土地等情，有土地登記第一類謄本在卷可參(見本院卷第19
31 頁)，並經本院會同兩造於114年7月30日履勘現場，及囑託

01 新竹市地政事務所派員會同測量屬實，有本院勘驗筆錄及新
02 竹市地政事務所114年8月11日新地測字第1140006328號函暨
03 所附土地複丈成果圖即附圖在卷可佐（見本院卷第63、67至
04 69頁），上情復為兩造所不爭執，則原告主張被告所有系爭
05 地上物占用系爭土地一節，堪信屬實。

06 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
08 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
09 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
10 占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
11 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證
12 明之；物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實
13 上處分權之人，方有拆除之權限(最高法院85年度台上字第1
14 120號、102年度台上字第2053號判決意旨參照)。查系爭土
15 地為原告所有，而被告在系爭土地如主文第一項所示範圍興
16 建系爭地上物，共計占用系爭土地24平方公尺（計算式：22
17 +2=24）等情，既經認定，被告復不爭執對系爭地上物有拆
18 除權能（見本院卷第41頁），原告自得依民法第767條第1項
19 前段、中段規定，訴請被告拆除系爭地上物，將系爭土地騰
20 空返還於原告。

21 (三)次按以所有之意思，20年間和平繼續占有他人未登記之不動
22 產，得請求登記為所有人，民法第769條固定有明文；依同
23 法第772條規定，上開條文於所有權以外財產權之取得，得
24 準用之。惟依上開規定，如以行使地上權之意思，20年間和
25 平繼續公然在他人地上有建築物或其他工作物者，僅係取得
26 登記為地上權人之請求權，並非當然因而成為地上權人。經
27 查，系爭土地登記謄本上並無被告設定地上權之登記，且被
28 告亦自承於原告提起本件訴訟前，伊未曾向地政機關為地上
29 權登記之請求（參卷宗第114頁）。依此，被告自無從以伊
30 已時效取得地上權為由，認伊非無權占用系爭土地。

31 (四)被告另辯稱房屋係有歷史底蘊之百年古厝，主結構體或周邊

01 建物若經部分拆除，將危及整體結構安全，侵害公共利益，
02 依民法第796條之1規定，不得拆除云云。惟查，新竹市○區
03 ○○街000巷00號房屋雖為老舊之土竹造（純土造）、木石
04 磚造（磚石造）一層平房（參卷宗99頁之房屋稅籍資料），
05 然並非古蹟，亦非歷史建築，此為被告所自承（見本院卷第
06 136頁）。且就上開房屋具保存價值，應考量公共利益，依
07 民法第796條之1第1項規定免為拆除之答辯，被告並未舉證
08 以實其說，難認此項抗辯為可採。至於被告所辯伊高齡且生
09 病，拆除系爭地上物恐危及伊生命及健康，且施工將破壞房
10 屋結構安全，造成房屋倒塌云云，乃屬執行層面之問題，並
11 非被告得拒絕拆除系爭地上物之正當事由。若果被告未自動
12 履行而進入強制執行拆除之階段，被告之家人應保護照顧被
13 告之健康安全，而執行法院命第三人代為履行時，為執行拆
14 除行為之人亦應採用不損及非拆除範圍建物之方式為之，再
15 由被告依強制執行法第127條第2項規定負擔費用。被告上述
16 不得拆除系爭地上物之辯解，自非可採。

17 (五)再按民法第148條規定，權利之行使，不得違反公共利益，
18 或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實
19 及信用方法。所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，
20 依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間
21 犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益
22 為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實
23 妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限
24 制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行
25 使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目
26 的，即不受此限制（最高法院107年度台上字第1677號民事
27 判決意旨參照）。原告為系爭土地之所有權人，其提起本件
28 訴訟乃係為自己所有權完整之利益而行使，縱拆屋還地將對
29 被告產生一定之損害，然既非以損害他人為主要目的，對被
30 告之損害亦未達甚大而有失衡之情形，自非民法第148條所
31 規定之情形，難認係屬權利濫用或違反誠信原則。

01 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
02 被告將如主文第一項所示範圍之系爭地上物拆除，並將土地
03 騰空返還予原告，為有理由，應予准許。

04 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無
05 不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，被告雖未聲明願供擔
06 保免為假執行，惟本院仍依民事訴訟法第392條第2項規定，
07 依職權酌定相當之金額。

08 六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
09 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
10 列，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日
13 民事第一庭法 官 蔡孟芳

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日
18 書 記 官 白瑋伶